



Mérito

Desenvolvimento
Imobiliário I FII

RELATÓRIO TRIMESTRAL
4º Trimestre de 2020



Disclaimer

O PRESENTE RELATÓRIO NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO, PREMISSAS OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.

A EXPECTATIVA DE RETORNO INSERIDA NESTE RELATÓRIO FOI OBTIDA A PARTIR DE DETERMINADAS PREMISSAS. TAIS PREMISSAS SÃO INDICADORES ATUAIS UTILIZADOS PARA A REALIZAÇÃO DO PRESENTE DOCUMENTO, QUE PODEM NÃO SE CONCRETIZAR OU NÃO PERMANECER AS MESMAS DURANTE A OPERAÇÃO DO FUNDO, E, AINDA QUE SE CONCRETIZEM NO TODO OU EM PARTE, INÚMEROS OUTROS FATORES, INCLUINDO, DENTRE OUTROS, AQUELES REFERIDOS NO REGULAMENTO DO FUNDO, PODEM SER DETERMINANTES PARA QUE AS TAXAS ESPERADAS DE RETORNO NÃO SEJAM ALCANÇADAS.

O FUNDO ADOTARÁ TÉCNICAS DE GESTÃO ATIVA COM A FINALIDADE DE OBTER GANHOS SUPERIORES AOS INDICADOS NESTE ESTUDO. O GESTOR UTILIZARÁ SUA EXPERIÊNCIA NO MERCADO IMOBILIÁRIO. OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”. OS INVESTIDORES ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO REGULAMENTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

Esse material tem caráter meramente informativo. Nenhuma garantia, expressa ou implícita, pode ser fornecida com relação à exatidão, completude ou segurança dos materiais, inclusive em suas referências aos valores mobiliários e demais assuntos neles contidos. Os materiais disponibilizados nesse relatório não devem ser considerados pelos receptores como substitutos ao exercício dos seus próprios julgamentos e não suprem a necessidade de consulta a profissionais devidamente qualificados, que deverão levar em consideração suas necessidades e objetivos específicos ao assessorá-los. Quaisquer dados, informações e/ou opiniões estão sujeitas a mudanças, sem necessidade de notificação prévia aos usuários, e podem diferir ou ser contrárias a opiniões expressadas por outras pessoas, áreas ou dentro da própria Planner Corretora e/ou Mérito Investimentos, como resultado de diferentes análises, critérios e interpretações.

As informações contidas nesse material são fornecidas somente a título de informação. Nenhuma das informações apresentadas deve ser interpretada como proposta, oferta ou recomendação de compra ou venda de quaisquer produtos e/ou serviços de investimento, nem como a realização de qualquer ato jurídico, independentemente da sua natureza.





Características

Início do Fundo:

Mar.2013

Vencimento do Fundo:

Prazo indeterminado

Cotas Emitidas:

2.887.144

Patrimônio Líquido (PL):

R\$ 349.184.814,32

Valor Patrimonial por Cota:

R\$ 120,94

Número de Cotistas:

26.342

Taxa de Administração:

2,0% a.a. sobre PL a mercado

Taxa de Performance:

20% sobre o que exceder o CDI

Gestor:

Mérito Investimentos

Administrador:

Planner Corretora de Valores

Ticker na B3:

MFII11

Público Alvo:

Investidores em Geral

Classificação:

Desenvolvimento

Tipo ANBIMA:

FII Híbrido Gestão Ativa

Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII

Fundo de investimento imobiliário que tem por objetivo principal a aquisição de participações em empreendimentos imobiliários desenvolvidos em parceria com incorporadoras de excelência comprovada, com atuação ativa do gestor na seleção e no monitoramento desses ativos.

- ✓ 23 ativos formam a carteira atual do fundo
- ✓ 11 concluídos
- ✓ 3 em obras
- ✓ 8 em pré-lançamento
- ✓ 1 empresa loteadora



Estados do portfólio atual, incluindo os 24 pertencentes à Nova Colorado S.A.

- ✓ 5 empreendimentos desinvestidos
- ✓ Mais de 4,8 milhões de m² concluídos
- ✓ Mais de 910 mil m² serão entregues em diferentes estados do Brasil

Rentabilidade

Abaixo é possível verificar o histórico de rentabilidade do fundo, sendo feita uma análise mensal para os últimos 12 meses.

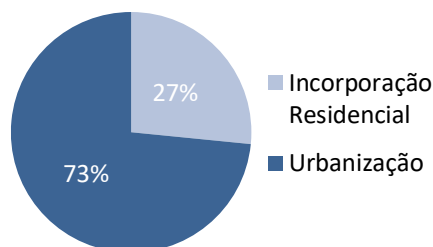
	Rendimento (R\$/cota) ¹	Rentabilidade ²	% CDI líquido de IR ³
jan/20	1,00	1,02%	317%
fev/20	1,02	1,04%	412%
mar/20	1,03	1,05%	361%
abr/20	1,03	1,05%	431%
mai/20	1,01	1,03%	510%
jun/20	0,95	0,97%	533%
jul/20	0,96	0,98%	589%
ago/20	0,98	1,00%	730%
set/20	1,01	1,03%	766%
out/20	1,10	1,12%	834%
nov/20	1,10	1,12%	876%
dez/20	1,04	1,03%	753%
2020	12,23	13,17%	535%
2019	13,16	14,49%	275%
2018	10,48	11,13%	199%
12 m.	12,23	13,17%	535%
36 m.	35,87	43,98%	291%
Início	95,33	160,08%	175%

¹ Distribuído por cota. ² A Rentabilidade é o rendimento distribuído aos cotistas dividido pelo montante integralizado no fundo menos as amortizações realizadas. ³ Para o cálculo do CDI líquido de IR foi considerada a alíquota de 15%.

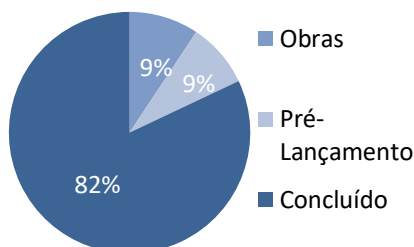


Portfólio MFII11

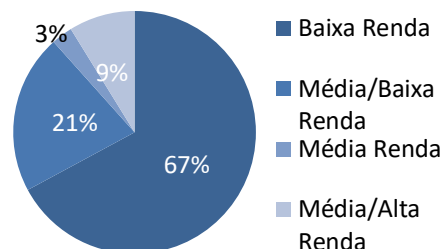
Classificação por segmento



Fases do desenvolvimento



Classificação por renda



Proporções em relação ao valor total da carteira

Composição da Carteira: Ativos Imobiliários

Tipo de Ativo	Empreendimento	Local	Fase	% da Carteira
Incorporação Residencial	Miríade Litoral	Ubatuba - SP	Concluído	2,17%
Incorporação Residencial	Way Parque das Nações	Santo André - SP	Concluído	0,86%
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	Santos - SP	Concluído	7,51%
Incorporação Residencial	Golden Boituva	Boituva - SP	Obras	3,70%
Incorporação Residencial	Luar do Parque	Recife - PE	Obras	1,32%
Incorporação Residencial	Lauro de Freitas	São Paulo - SP	Pré-lançamento	0,67%
Incorporação Residencial	Avenida Corifeu (Butantã)	São Paulo - SP	Pré-lançamento	1,75%
Incorporação Residencial	Barena	São Paulo - SP	Pré-lançamento	0,00%
Urbanização	Luar de Lagarto	Lagarto - SE	Concluído	1,31%
Urbanização	Luar de Camaçari	Camaçari - BA	Concluído	2,68%
Urbanização	Luar do Campestre	Patos - PB	Concluído	2,40%
Urbanização	Luar de Arapiraca II	Arapiraca - AL	Concluído	1,27%
Urbanização	Residencial Campo Verde	Iracemápolis - SP	Concluído	4,18%
Urbanização	Luar de Estância	Estância - SE	Concluído	1,51%
Urbanização	Terras da Estância	Paulínia - SP	Concluído	15,94%
Urbanização	Luar de Canaã	Caruarú - PE	Concluído	1,18%
Urbanização	Nova Colorado S.A.	Região Nordeste	Concluídos ²	28,93%
Urbanização	Luar de Rio Largo	Rio Largo - AL	Obras	2,94%
Urbanização	Dona Amélia	Campinas - SP	Pré-lançamento	1,57%
Urbanização	Damha Fit	Uberaba - MG	Pré-lançamento	0,23%
Urbanização	Jardins de Tarsila	Campinas - SP	Pré-lançamento	1,05%
Urbanização	Vilas do Rio	Campinas - SP	Pré-lançamento	0,00%
Urbanização	Descampado	Campinas - SP	Pré-lançamento	2,11%

¹ Mais informações dos Ativos Imobiliários podem ser encontrados em:

<http://meritoinvestimentos.com.br/fundos-de-investimento/merito-desenvolvimento-imobiliario-i-fii/>

² A maioria dos empreendimentos desenvolvidos pela Nova Colorado S.A. está concluída.

Mais informações em: <http://www.coloradoempreendimentos.com/>



Destaques e Eventos do Trimestre

Abaixo, estão os principais eventos do trimestre em cada empreendimento. Na página <http://meritoinvestimentos.com.br/fundos-de-investimento/merito-desenvolvimento-imobiliario-i-fii/> são encontradas informações detalhadas e fotos de cada um deles:



As obras do empreendimento **MaxHaus Santos** estão finalizadas e os esforços estão concentrados nas vendas das unidades restantes em estoque. O empreendimento encerrou o trimestre com 76% das unidades vendidas e segue reduzindo o seu estoque.

A **Nova Colorado** é uma empresa especializada na construção de loteamentos residenciais na região Nordeste do Brasil. A empresa possui 24 projetos, com 98% das obras concluídas e 87% dos lotes vendidos, lançados em seis estados diferentes da região: Bahia, Pernambuco, Sergipe, Paraíba, Rio Grande do Norte e Alagoas. A empresa viu uma aceleração nas vendas frente ao último trimestre



O empreendimento **Terras da Estância** em Paulínia-SP terminou o trimestre com 84% das unidades vendidas. O fluxo de recebimentos das unidades vendidas segue previsível e com um baixo índice de inadimplência.

Os projetos arquitetônicos do empreendimento na Rua **Lauro de Freitas** (com previsão de 171 unidades), na Zona Leste de São Paulo, foram protocolados para aprovação na Prefeitura. Estes projetos seguem processo de aprovação, e são realizados acompanhamentos periódicos para saber do andamento do processo.





Destaques e Eventos do Trimestre



O **Residencial Campo Verde**, localizado em Iracemápolis - SP, segue gerando um fluxo de recebimentos previsível, com 83% dos 382 lotes vendidos.

O empreendimento **Luar de Rio Largo** segue apresentando um baixo nível de estoque, com 98% dos 700 lotes vendidos. O empreendimento está localizado na cidade de Rio Largo - AL, suas obras foram iniciadas no final de 2019 e seguem em ritmo acelerado com 52% das obras realizadas



Com as unidades vendidas do empreendimento **Way Parque das Nações** em Santo André - SP quitadas, restam agora 11 unidades em estoque para comercialização (de um total de 68 apartamentos). Será realizado no início de 2021 um esforço extra de vendas para zerar o estoque.

As obras do empreendimento **Village Golden Boituva** seguem de acordo com o cronograma previsto, e as vendas acompanham com uma boa evolução. Nesse trimestre ocorreram as vendas relativas à terceira fase do empreendimento. No total, considerando as 6 fases do empreendimento, 55% das unidades foram vendidas.



O empreendimento da rua **Barena** foi adquirido recentemente pelo fundo. Trata-se de um terreno localizado na zona leste da cidade de São Paulo, o projeto estima 160 unidades e aproximadamente R\$ 30 milhões em VGV, e encontra-se em processo de aprovação nos órgãos competentes.



Destaques e Eventos do Trimestre



O **Luar de Arapiraca II** segue com uma carteira de recebíveis saudável (89% dos 625 lotes estão vendidos) e com um volume de recebimentos mensais de acordo com as projeções do fundo. O empreendimento está localizado na cidade de Arapiraca – AL.

A carteira de recebíveis da **Mirfáde Litoral Ltda** está com 100% das unidades vendidas e segue com índices baixos de inadimplência, gerando um fluxo previsível de recebimentos para o Fundo. Os empreendimentos estão localizados na cidade de Ubatuba – SP. Neste trimestre o fundo aumentou sua participação na empresa.



Com as obras concluídas, o **Luar de Lagarto** possui 99% dos 646 lotes vendidos e continua gerando um fluxo previsível de pagamentos mensais. O empreendimento está localizado na cidade de Lagarto – SE.

Com as obras concluídas, o **Luar de Estância** segue com um fluxo de recebimentos de acordo com o projetado, 88% dos 772 lotes estão vendidos. O empreendimento está localizado na cidade de Estância – SE.





Destaques e Eventos do Trimestre



O empreendimento localizado na **Avenida Corifeu de Azevedo Marques**, cidade de São Paulo, está em fase de desenvolvimento dos projetos necessários para aprovação e implantação. Atualmente, está previsto um potencial construtivo para 286 unidades vendáveis.

O empreendimento **Vilas do Rio**, localizado em Campinas-SP, teve participação adquirida pelo fundo neste trimestre. Trata-se de loteamento de baixo padrão aberto, com 358 lotes, já aprovado na prefeitura local. O empreendimento deve ser lançado no primeiro trimestre de 2021.



O empreendimento **Damha Fit** foi aprovado pela prefeitura de Uberaba neste trimestre. O fundo também aumentou sua participação no projeto comprando a participação do terrenoista.

O projeto do empreendimento **Dona Amélia**, em Campinas, já foi aprovado no GRAPROHAB (600 unidades habitacionais previstas). Atualmente, aguarda-se a aprovação final na Prefeitura local.



O empreendimento **Luar do Parque**, localizado na cidade de Recife – PE, encerrou o ano com 24% das unidades vendidas. As obras foram iniciadas no final de 2019 e estão 7% concluídas.



Destaques e Eventos do Trimestre



Assim como o Dona Amélia, o projeto do empreendimento **Jardins de Tarsila** já foi aprovado no GRAPROHAB e está em aprovação final na Prefeitura de Campinas (400 unidades habitacionais previstas).

As obras do **Luar de Camaçari** estão concluídas e 94% dos 869 lotes estão vendidos. O empreendimento está localizado em Camaçari – BA e, para as unidades vendidas, o fluxo de recebimentos segue previsível.



O empreendimento **Descampado** está em aprovação na Prefeitura de Campinas sob o processo do EHIS-COHAB (previsão de 600 unidades habitacionais). A matrícula do imóvel foi retificada em cartório.

O **Luar do Campestre** encerrou o trimestre 92% dos 789 lotes vendidos. O empreendimento está localizado na cidade de Patos – PB e segue gerando um fluxo previsível de recebimentos.



O **Luar de Canaã**, localizado em Caruarú – PE, pelo segundo trimestre seguido, apresentou diminuição no percentual de lotes em estoque, 69% dos lotes estão vendidos.

[illegible]



Evolução da Estimativa do Lucro/Prejuízo por Ativo (R\$ mil)

Ativo Imobiliário	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20
Res. Campo Verde	21.484	15.568	17.801	17.309	19.543	18.451	19.230	19.413	19.001	27.002
Way Pq. Das Nações	3.970	3.660	3.529	3.504	3.474	3.453	2.871	3.225	3.285	2.954
MaxHaus Santos	15.096	13.015	13.400	14.271	12.758	12.224	11.806	8.825	8.231	9.040
Terras da Estância	52.456	54.795	46.467	49.395	51.021	61.131	63.956	69.683	65.749	96.259
Dona Amélia	23.374	23.359	23.319	23.293	23.271	23.265	23.210	23.610	23.610	24.023
Damha Fit	68.980	68.980	67.704	67.637	67.637	65.162	65.152	64.879	64.864	87.859
Jardins de Tarsila	14.920	14.920	14.990	15.325	15.314	14.884	14.764	14.724	14.699	14.914
Golden Boituva	13.556	13.656	13.656	13.289	12.189	11.757	12.774	13.657	12.867	12.348
Luares (ó projetos)	38.583	40.647	38.906	39.803	41.467	41.608	43.110	42.329	41.254	33.978
Descampado	28.976	28.976	28.976	28.959	28.959	28.960	28.962	28.963	28.964	28.996
Lauro de Freitas	7.187	7.634	7.633	7.714	7.666	7.666	7.658	7.658	7.658	7.658
Luar de Rio Largo	-	-	-	-	-	2.439	2.412	2.414	4.906	5.433
Luar do Parque	-	-	-	-	-	19.898	25.355	25.055	25.200	30.487
Nova Colorado S.A.	62.130	62.130	75.915	75.915	75.915	105.329	104.267	99.795	94.336	91.223
Miríade Litoral	-	-	-	-	-	-	1.586	1.568	1.559	1.931
Av. Corifeu (Butantã)	-	-	-	-	-	-	13.571	13.541	13.576	13.611
Vilas do Rio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.226
Barena	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.116
Em fechamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.542

As tabelas dessa página mostram as estimativas de lucro/prejuízo e da taxa interna de retorno para cada ativo imobiliário, que se previa a cada trimestre com as melhores premissas disponíveis na época. São diversas premissas adotadas como: preço e velocidade de venda, custo e velocidade de obra, prazo de aprovação e tipologia do empreendimento, taxas de juros e índices de inflação de correção de parcelas, dentre outras.

Evolução da Estimativa da Taxa Interna de Retorno (TIR) por Ativo

Ativo Imobiliário	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20
Res. Campo Verde	18,70%	18,90%	18,60%	18,70%	18,50%	18,40%	18,20%	18,10%	18,00%	19,80%
Way Pq. Das Nações	18,70%	16,10%	14,90%	14,80%	14,70%	13,00%	11,10%	12,20%	12,40%	11,50%
MaxHaus Santos	19,60%	16,00%	17,80%	18,50%	15,80%	15,60%	13,00%	10,30%	9,20%	9,50%
Terras da Estância	18,30%	18,50%	17,90%	18,20%	17,90%	17,50%	17,50%	17,30%	17,10%	19,90%
Dona Amélia	31,20%	31,20%	27,90%	26,20%	26,10%	24,90%	23,70%	26,20%	26,20%	26,80%
Damha Fit	27,40%	27,40%	28,00%	27,90%	27,90%	28,00%	28,00%	28,70%	30,50%	26,30%
Jardins de Tarsila	26,30%	26,30%	26,70%	26,90%	27,10%	24,70%	23,30%	24,20%	24,20%	24,60%
Golden Boituva	31,60%	32,50%	30,70%	28,30%	32,60%	27,40%	27,50%	28,90%	26,60%	23,80%
Luares (ó projetos)	21,40%	21,70%	21,50%	21,40%	21,30%	21,20%	21,50%	21,20%	21,00%	19,00%
Descampado	31,60%	31,60%	31,70%	30,30%	30,60%	29,40%	29,40%	28,10%	28,10%	28,10%
Lauro de Freitas	28,30%	22,40%	22,40%	20,70%	20,40%	19,20%	19,10%	20,10%	20,10%	20,10%
Luar de Rio Largo	-	-	-	-	-	23,10%	22,90%	22,70%	28,90%	32,80%
Luar do Parque	-	-	-	-	-	23,80%	23,10%	22,90%	24,30%	29,00%
Nova Colorado S.A.	26,20%	26,20%	25,40%	25,40%	25,40%	23,60%	22,30%	21,90%	20,70%	21,50%
Miríade Litoral	-	-	-	-	-	-	17,50%	19,40%	19,30%	22,40%
Av. Corifeu (Butantã)	-	-	-	-	-	-	29,30%	29,70%	29,90%	30,00%
Vilas do Rio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,30%
Barena	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38,20%
Em fechamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22,80%

Os resultados que serão obtidos podem diferir significativamente das estimativas devido aos riscos relevantes que os ativos imobiliários estão sujeitos.



Fluxos Realizados e Estimados (R\$ milhões)

As tabelas abaixo mostram os fluxos dos ativos imobiliários consolidados (realizados e estimados).

Fluxo Ativos	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
Villa di Capri	-0,89	0,46	0,31	0,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,42
Vanguard	-0,84	1,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,23
MaxHaus Santos	-3,27	-1,08	0,00	0,00	-2,06	-10,21	-8,20	5,74	27,32	0,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,04
Way Pq. das Nações	-0,02	-0,94	-2,08	-2,16	-3,20	7,73	-0,21	0,71	3,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,95
Jardins da Serra	-2,89	0,68	0,83	0,77	0,71	0,59	0,68	0,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,79
Campo Verde	0,00	-3,00	-1,50	-4,64	1,98	1,68	1,97	1,64	2,13	2,61	3,14	3,52	3,57	3,45	2,87	7,57	27,00
Jazigos Terra Santa	0,00	0,00	0,00	-5,04	6,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,42
Villa Bazzano	0,00	0,00	0,00	-1,37	0,61	0,58	0,33	0,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,42
Terras da Estância	0,00	0,00	0,00	-4,65	-15,04	-7,08	-10,99	10,86	7,77	9,46	10,50	10,74	10,98	11,16	11,20	51,36	96,26
Dona Amélia	0,00	0,00	0,00	0,00	-5,21	-0,16	-0,15	-0,05	-3,75	4,47	11,97	13,01	3,89	0,00	0,00	0,00	24,02
Golden Boituva	0,00	0,00	0,00	0,00	-5,24	-6,55	-3,71	10,05	13,33	3,94	0,50	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	12,35
Jardins de Tarsila	0,00	0,00	0,00	0,00	-3,01	-0,05	-0,61	-0,27	-10,57	7,15	8,61	9,83	3,09	0,73	0,00	0,00	14,91
Descampado	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,03	-7,60	-0,02	0,01	-12,05	10,06	20,89	17,72	0,00	0,00	0,00	0,00	28,97
Damha Fit Uberaba	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,68	0,00	-0,09	-0,63	-14,87	-8,06	-5,88	8,73	11,26	12,16	12,83	73,07	87,86
Luaires (6 Projetos)	0,00	0,00	0,00	0,00	-15,00	-21,35	10,17	11,91	11,97	12,80	13,49	10,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33,98
Villa Ferrara	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,18	1,38	0,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,57
Villa Monreale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3,02	3,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,90
Lauro de Freitas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2,35	-0,07	-0,01	-0,88	-1,93	1,06	3,97	5,59	2,27	0,00	0,00	7,66
Nova Colorado S.A.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-25,00	0,00	0,00	0,00	8,39	0,00	11,57	15,54	17,46	13,68	49,58	91,22
Luar de Rio Largo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-0,51	0,00	0,40	1,42	0,58	0,60	0,62	0,65	2,67	5,43
Luar do Parque	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3,70	-1,10	-6,53	-4,05	-2,63	18,67	10,89	15,37	3,36	0,21	30,49
Miriade Litoral	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2,81	2,27	1,89	0,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,93
Av Corifeu (Butantã)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,84	-2,13	-0,01	-4,47	3,66	13,80	4,60	0,00	0,00	13,61
Vilas do Rio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3,46	-3,55	0,15	1,57	1,63	1,69	1,75	11,44	11,23
Barena	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-3,00	1,86	6,31	0,00	0,00	0,00	0,00	4,16
Em fechamento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-5,17	-2,79	-0,81	4,71	11,25	2,37	0,00	0,00	9,54
Mérito Realty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,17	-0,09	-0,23	-1,77	-0,24	-0,24	-0,24	-0,24	-0,24	-0,24	-0,24	-0,24	-3,83

Total Fluxo Ativos	-7,93	-2,80	-2,45	-16,55	-39,55	-74,06	-10,53	32,99	7,28	38,34	60,11	124,38	91,86	71,65	46,11	195,66	514,53
Investimentos	-9,85	-5,01	-3,59	-20,09	-50,10	-98,99	-37,23	-8,99	-60,65	-23,64	-14,04	-0,24	-0,24	-0,24	-0,24	-0,24	-333,39
Recebimentos	1,93	2,21	1,14	3,54	10,56	24,93	26,71	41,97	67,93	61,99	74,15	124,62	92,10	71,89	46,35	195,90	847,92

RENTABILIDADE PASSADA NÃO É GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR **PERDAS PARA O COTISTA**.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO **"FATORES DE RISCO"**. OS INVESTIDORES ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO REGULAMENTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.



Fluxos Realizados e Estimados (R\$ milhões)

Fluxo Fundo	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
Saldo Caixa - Inicial	0,00	3,75	1,99	0,34	0,54	40,98	14,44	17,20	59,49	19,01	5,53	13,27	86,29	129,99	154,58	152,20	0,00
Fluxo dos Ativos	-7,93	-2,80	-2,45	-16,55	-39,55	-74,06	-10,53	32,99	7,28	38,34	60,11	124,38	91,86	71,65	46,11	195,66	514,53
Receitas do Fundo	0,35	0,41	0,20	0,67	7,89	10,14	1,50	1,59	0,89	0,17	0,09	2,37	5,78	8,18	8,68	7,80	56,72
Despesas do Fundo	-0,43	-0,44	-0,49	-1,41	-4,56	-9,19	-8,23	-11,85	-13,12	-14,03	-12,77	-12,30	-12,35	-12,08	-12,28	-17,61	-143,14
Integralização Cotas	12,27	2,73	3,40	21,76	86,33	73,77	47,79	49,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	297,98
Fluxo aos Cotistas	-0,51	-1,67	-2,30	-4,27	-9,68	-27,20	-27,78	-30,38	-35,53	-37,97	-39,70	-41,43	-41,57	-43,16	-44,90	-338,04	-726,08
Saldo Caixa - Final	3,75	1,99	0,34	0,54	40,98	14,44	17,20	59,49	19,01	5,53	13,27	86,29	129,99	154,58	152,20	0,00	0,00

Estimativa p. Cota	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
Fluxo (R\$ / Cota)*	5,47	12,7	13,36	13,89	14,04	14,25	13,16	12,16	12,39	13,20	13,80	14,40	14,40	15,00	15,60	115,78	313,60

RENTABILIDADE PASSADA NÃO É GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR **PERDAS PARA O COTISTA**.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO **"FATORES DE RISCO"**. OS INVESTIDORES ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO REGULAMENTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.



+55 (11) 3386-2555

Rua Funchal, 418 • 21º Andar • Cj. 2101 • Vila Olímpia • São Paulo – SP

contato@meritoinvestimentos.com

www.meritoinvestimentos.com